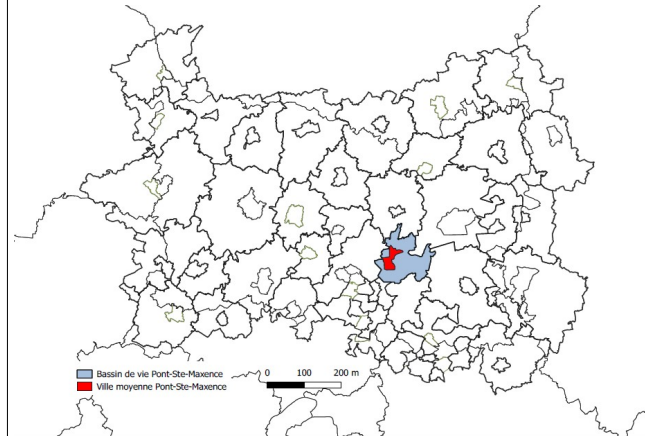


La vacance du parc de logements à Pont-Sainte-Maxence

CHIFFRES CLÉS

- 579 logements vacants**
soit **10 %** du parc de logements
- dont 171 logements sociaux soit 8,5% du parc de logement social
- 163 logements vacants depuis plus de 3 ans**
soit **2,8 %** du parc de logements
- 139 logements vacants depuis 1 et 2 ans** soit
2,4 % du parc de logements
- 277 logements vacants depuis moins d'1 an**
soit **4,8 %** du parc de logements

Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema



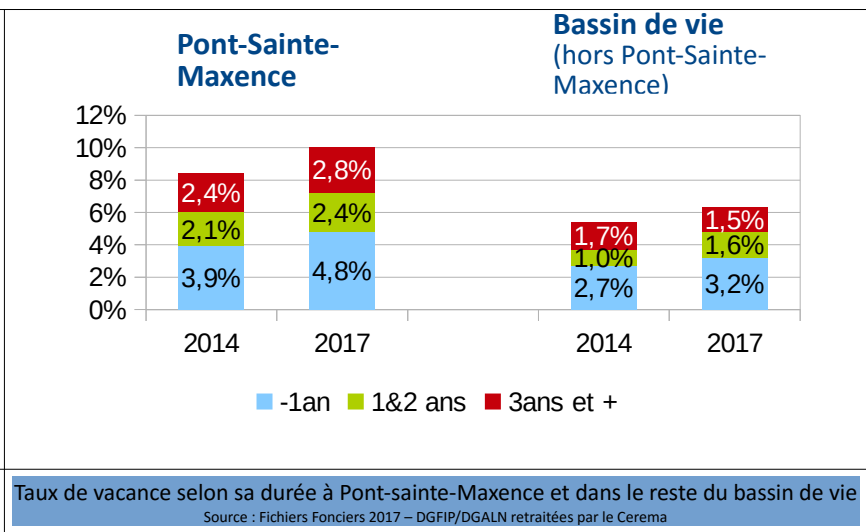
Taux de vacance 2014/2017

En 2017, Pont-Sainte-Maxence compte 579 logements vacants sur un parc de 5 795 logements soit un taux de vacance de 10 %.

Entre 2014 et 2017 le taux de vacance a augmenté de 1,6 points passant de 8,4 à 10 %, ce qui correspond à une augmentation de 19,5 %.

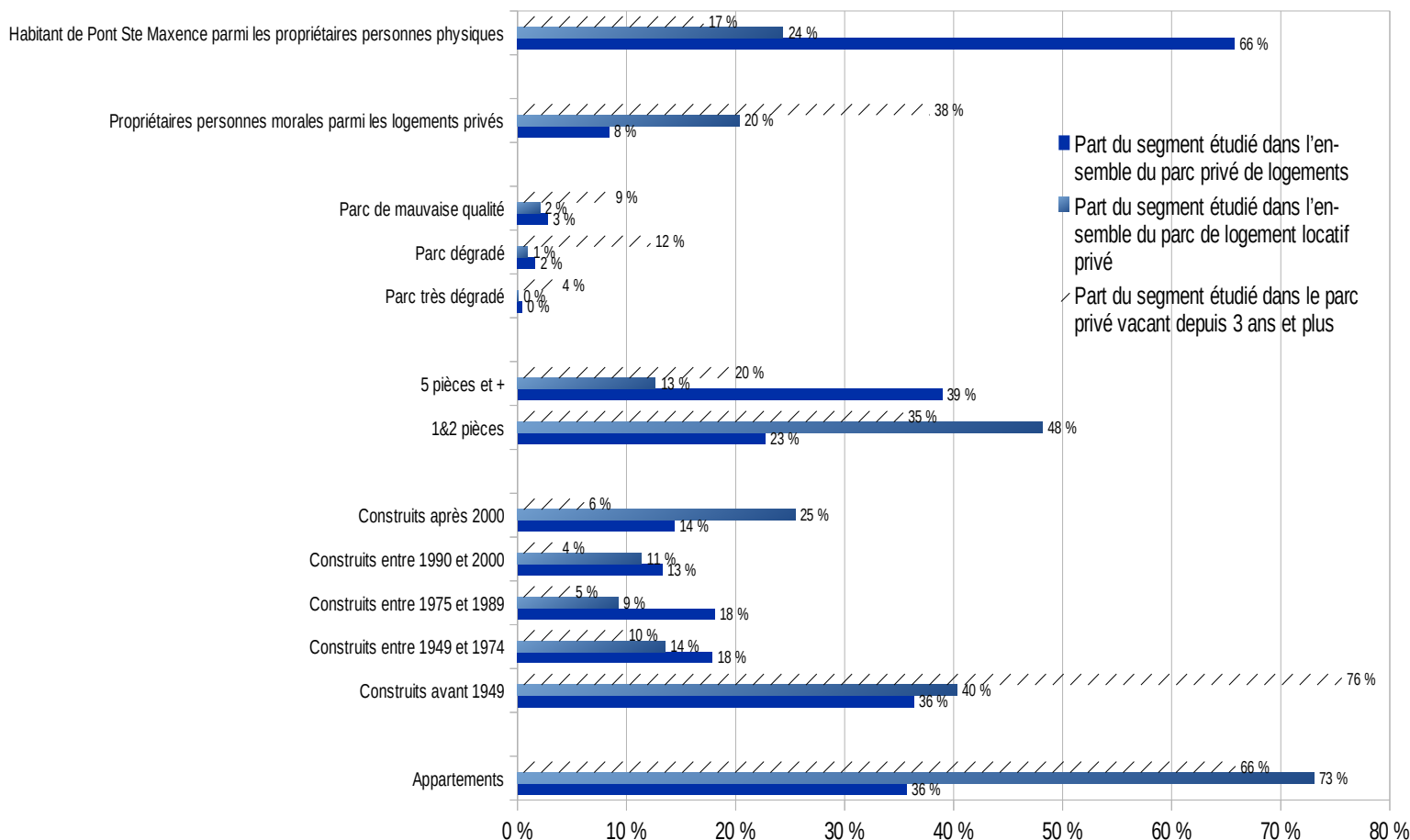
Le taux de **vacance de rotation**¹ (moins d'un an) est de **4,8 %**. Il est supérieur à la moyenne observée sur les villes moyennes de la zone d'étude (4,5 %) ainsi qu'à celui observé dans son bassin de vie (3,2 %). Ce taux de vacance augmente entre 2014 et 2017 sur Pont-Sainte-Maxence ainsi que dans le bassin de vie.

Le taux de **vacance de longue durée** (3 ans et plus) est de **2,8 %** et est supérieur à celui observé sur les villes moyennes de la zone d'étude (2,2 %) ainsi qu'à celui observé pour le bassin de vie (1,5 %). Ce taux augmente entre 2014 et 2017 sur Pont-Sainte-Maxence et diminue dans son bassin de vie.



¹ Parfois appelée frictionnelle, elle correspond à la période d'inoccupation d'un logement entre deux occupants. Elle résulte de la fluidité du marché et augmente avec le taux de mobilité résidentielle. Comme la mobilité résidentielle varie selon les statuts d'occupation, le taux de vacance de rotation a toutes les chances d'être impacté par la répartition des différents statuts dans le territoire, de même que par l'échelle à laquelle on travaille. Dans un marché équilibré ou tendu, la vacance de rotation est généralement de courte durée (de quelques jours à quelques mois).

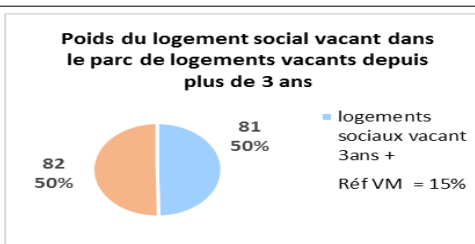
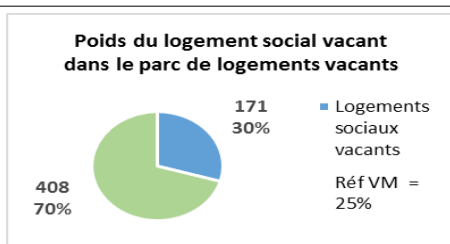
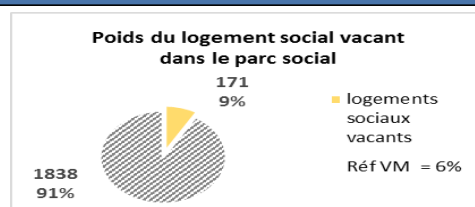
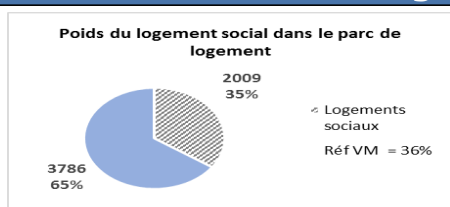
Caractéristiques du parc privé vacant depuis 3 ans et plus



Caractéristiques du parc vacant depuis 3 ans et plus

Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

Zoom sur le logement social vacant en 2017

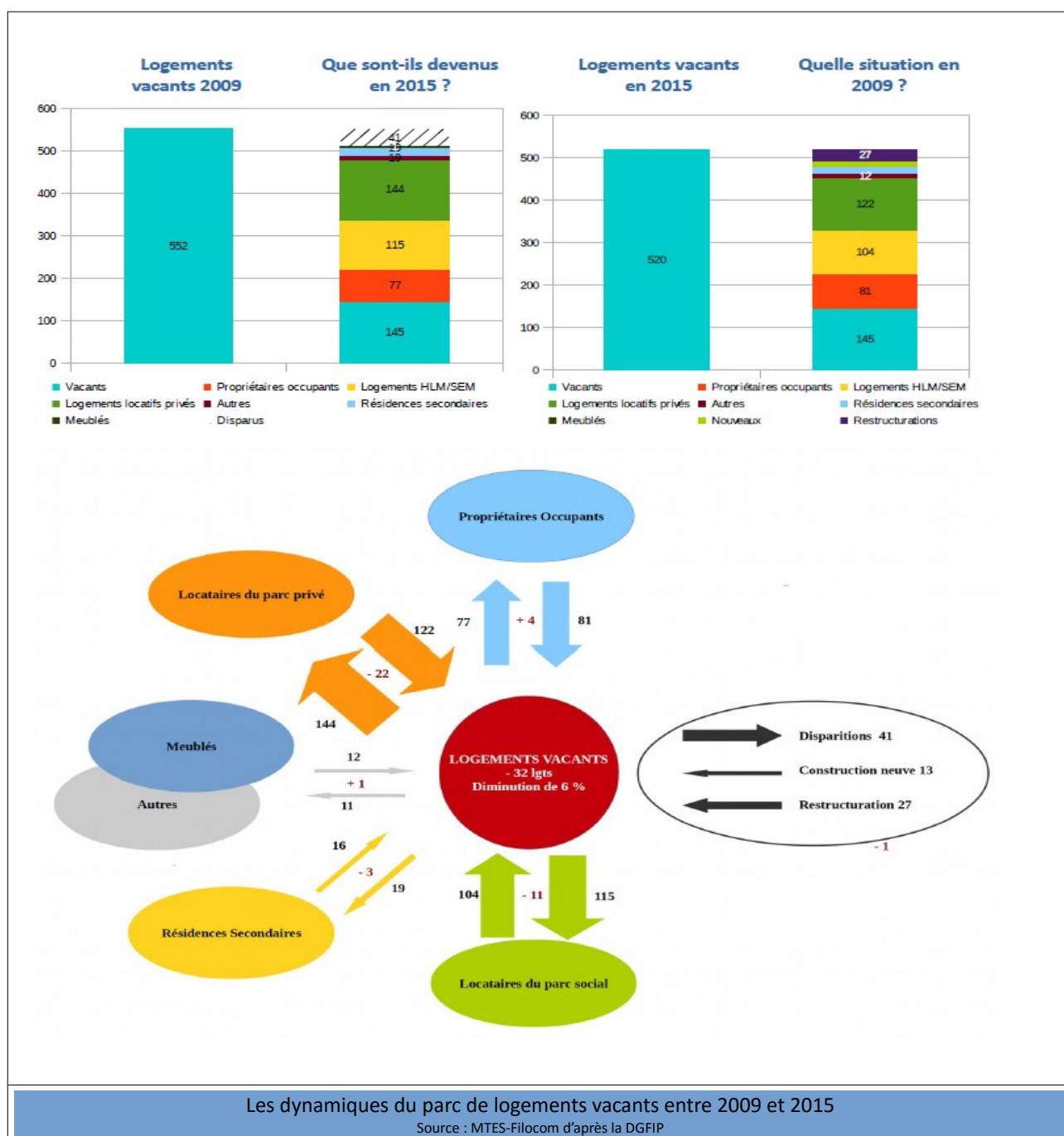


Source : Fichiers Fonciers 2017 – DGFIP/DGALN retraitées par le Cerema

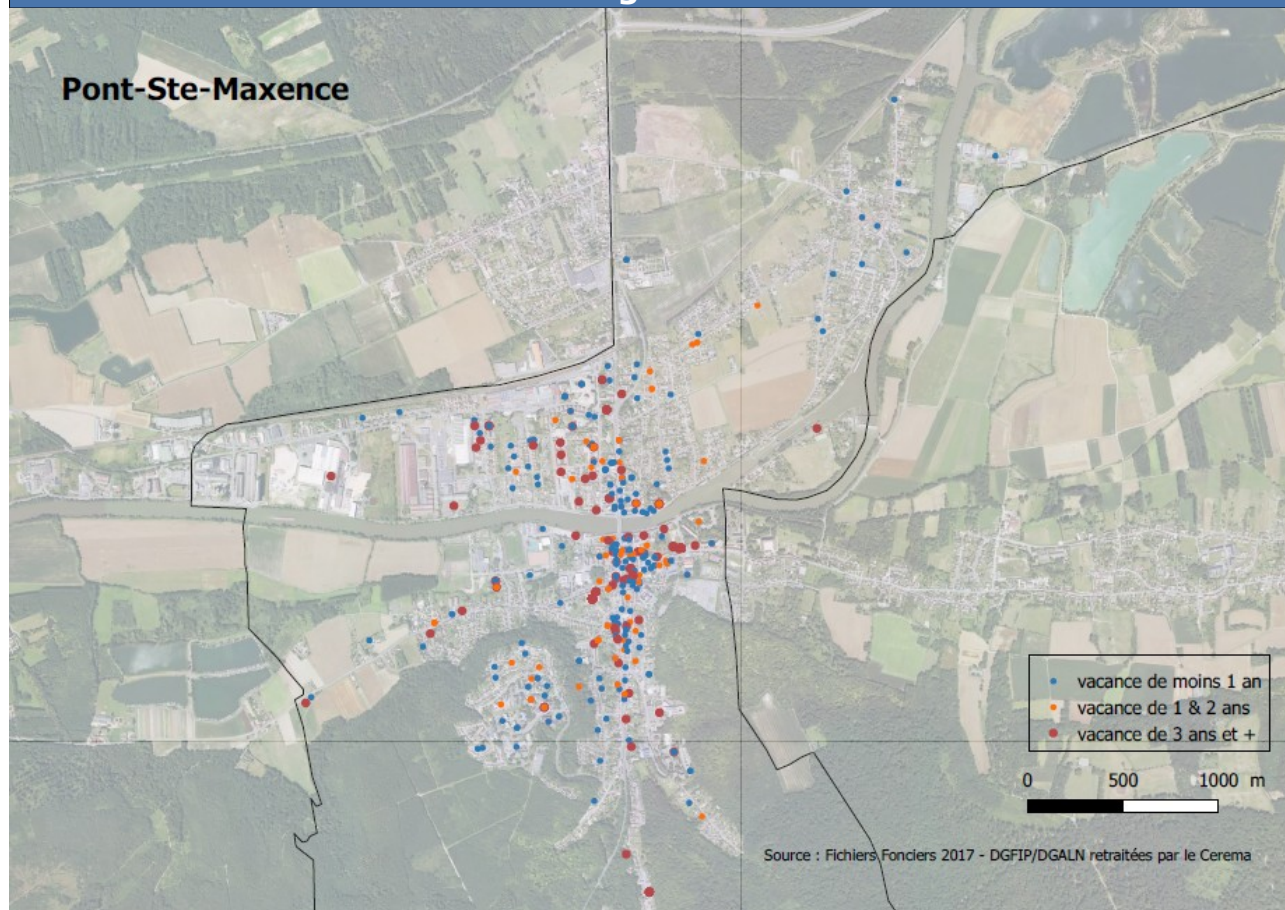
Evolution du parc de logements vacants entre 2009 et 2015

Nous étudions ici les dynamiques du parc vacant sur une période plus longue, 2009-2015, à partir de la source MTES-Filocom d'après la DGFIP. Attention, sur cette période, **la vacance augmente** alors que nous avons vu qu'elle diminue entre 2014 et 2017 selon les fichiers fonciers.

Alors que 122 logements locatifs privés sont devenus vacants entre 2009 et 2015, 144 ont connu une évolution inverse, soit une **diminution de 22 logements vacants du fait des échanges avec le parc locatif privé**. Les logements vacants dans le **parc des propriétaires occupants** quant à eux augmentent légèrement (+4 logements vacants sur la période).



Géolocalisation des logements vacants en 2017



À RETENIR

Pont-Sainte-Maxence se caractérise par une vacance longue durée supérieure à la moyenne observée sur l'ensemble des villes étudiées qui augmente entre 2014 et 2017.

De ce point de vue, Pont-Sainte-Maxence se rapproche des villes de Noyon, Beauvais, Grandvilliers, Crèvecœur-le-Grand et Chaumont-en-Vexin.

Caractéristiques du parc privé vacant depuis 3ans et plus

Les segments suivants sont sur-représentés (en comparaison au parc locatif privé) :

- le parc d'avant 1949
- le parc dégradé et de mauvaise qualité
- les logements de 5 pièces et +
- les propriétaires personnes morales

Le poids du **logement social vacant** est plus élevé que dans les autres villes moyennes du département. Le poids du logement social dans l'ensemble du parc vacant depuis 3 ans et plus est beaucoup plus important que dans les autres villes moyennes.

Du point de vue du marché logement, Pont-Sainte-Maxence se situe dans la moyenne des villes étudiées et connaît un dynamisme démographique faible. Les prix immobiliers y sont un peu inférieurs à la moyenne

Indicateurs de marché

Dynamique construction de logements neufs 2015

Pont-sainte-Maxence : 6,1

Villes étudiées : 8,6

nb de logements commencés en 2015* rapporté au nb de logements total, pour 1000 logements

*moyenne glissante sur 3 ans

Tension demande sociale 2018

Pont-sainte-Maxence : 2,4

Villes étudiées : 3,2

Nb de demandes en stock fin d'année (hors mutation)/Nb d'attributions sur l'année (hors mutation)

Evolution du nombre de ménages 2009/2015

Pont-sainte-Maxence : +5 %

Villes étudiées : +7 %

Revenu médian 2015 des ménages

Pont-sainte-Maxence : 23 172 €

Villes étudiées : 25 384 €

Prix médian des maisons anciennes

Pont-sainte-Maxence : 181 000 €

Villes étudiées : 185 756 €